



Sanierung 2018

Werkhof Obermühlestrasse

Nach mehr als dreissig Jahren Nutzung waren beim Werkhof des Tiefbauamts an der Obermühlestrasse Erneuerungsarbeiten an der Gebäudehülle und den technischen Anlagen notwendig. Gleichzeitig wurden betriebliche und räumliche Anpassungen vorgenommen und Nutzungen aus Nachbarbauten sowie Räume für externe Dienste ins Gebäude integriert.



Der Werkhof an der Obermühlestrasse wurde bei laufendem Betrieb erneuert und an die heutigen Anforderungen angepasst.

Das Tiefbauamt der Stadt Winterthur unterhält unter anderem das städtische Strassennetz, leert die öffentlichen Abfalleimer und entsorgt den Haushaltskehricht. Herzstück des Betriebs ist der Werkhof an der Obermühlestrasse beim Teuchelweiherplatz. Hier werden Fahrzeuge gewartet, Strassenschilder gelagert und die Einsätze des Winterdienstes koordiniert. Das 1984 erstellte Ensemble umfasst zwei Gebäude – eines für die Werkstätten und eines für die sogenannten Nebenbetriebe. Nach mehr als 30 Jahren waren Erneuerungsarbeiten an der Gebäudehülle sowie den technischen Anlagen notwendig. Zudem muss für den Bau des neuen Polizeigebäudes auf der Nachbarparzelle ein bisher vom Tiefbauamt genutztes Gebäude abgebrochen werden. Die darin befindlichen Nutzungen wurden in den Werkhof verlegt. Wichtigstes Ziel der Sanierungs- und Umbauarbeiten, die bei laufendem Betrieb erfolgten, war es, den Werkhof für weitere zwanzig Jahre Nutzung bereit zu machen und ein zeitgemässes Arbeitsumfeld zu schaffen.

Bei beiden Gebäuden wurden Dach und Kellerdecken isoliert, die Fassaden gestrichen, die Fenster teilweise ausgetauscht

sowie die von Hand bedienten Tore durch solche mit Elektroantrieb ersetzt. Parallel dazu wurde die Beleuchtung auf LED umgestellt und die elektrischen Anlagen, die Belüftung sowie die Aufzüge wurden erneuert. Das Werkstattgebäude erhielt zudem ein zusätzliches Tor, um die Zufahrt zu erleichtern, und im Obergeschoss befinden sich neu Garderoben, Nasszellen und ein Trocknungsraum.

Harmonie von Alt und Neu

Grössere Anpassungen waren im zweiten Gebäude notwendig. Weil die Schreinerei wegfällt, konnten im Erdgeschoss Büros für den Bereich Signalisation und die Einsatzzentrale des Winterdienstes untergebracht werden. Dafür mussten die Flächen unterteilt sowie Fenster und Türen eingebaut werden. Im Obergeschoss boten frühere Lagerflächen Platz für den Einbau eines Aufenthaltsraums mit Küche. Die direkt angrenzende Dachterrasse erhielt zudem eine Pergola.

Bei allen Eingriffen orientierten sich die Architekten an bestehenden Bau- und Gestaltungselementen und führten diese weiter. Neue Bauteile, etwa die mit olivgrünem Trapezblech verkleidete Pergola oder die Trennwände aus sichtbarem Kalksandstein, fügen sich so nahtlos in die bestehende Bausubstanz ein und sorgen dafür, dass der erneuerte Werkhof aus einem Guss daher kommt.

Übersicht Raumprogramm

Instandsetzung und Sanierung der beiden Werkhofgebäude, betriebliche und räumliche Anpassungen, Integration von Nutzungen aus benachbartem Gebäude, das für den Bau des Polizeigebäudes rückgebaut wird.

Werkstatt

Einstellhalle	773 m ²
Schlosserei	258 m ²
Reparaturwerkstätten Fahrzeuge, total	482 m ²
Wagenwartungsplatz Stadtpolizei	62 m ²
Fahrzeugwaschräume, total	144 m ²
Garderoben, WC, Duschen, total	102 m ²
Magazin	126 m ²
Lagerräume, total	447 m ²
Schutzräume, total	104 m ²
Gebäudetechnik	171 m ²

Nebenbetriebe

Einstellhalle	560 m ²
Instruktionsraum, Winterdienstzentrale	66 m ²
Büros, Werkstätten und Lager	
Signalisation, total	801 m ²
Werkstatt Stadtpolizei	36 m ²
Gefahrengutlager, total	103 m ²
Cafeteria, Aufenthaltsraum	114 m ²
Lagerräume, total	382 m ²

Projekt- und Bauablauf

- 26.05.2016** Genehmigung Sanierungskonzept und Planerwahlverfahren
- 16.06.2016** Abgabe Bauprojekt durch Oliv Brunner Volk Architekten GmbH
- 03.11.2016** Genehmigung Bauprojekt und Kredit von CHF 8 515 000.– durch den Stadtrat und den Grossen Gemeinderat
- 24.10.2016** Einreichung Baugesuch
- 14.02.2017** Baubewilligung erteilt
- 12.06.2017** Baubeginn, Bauen bei laufendem Werkhofbetrieb
- 12.06.2018** Baufertigstellung, Bauabnahme
- 09.07.2018** Übergabe ans Tiefbauamt

Bauherrschaft und Planende

Bauherrschaft

Stadt Winterthur, Departement Bau, Tiefbau

Projektleitung

Stadt Winterthur, Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau

Architektur

Oliv Brunner Volk Architekten GmbH, Zürich

Bauleitung

Dürsteler Bauplaner GmbH, Winterthur

Bauingenieur

tbf-marti ag, Schwanden

Elektroplanung

IBG B. Graf AG Engineering, St. Gallen

HLKS-Planung

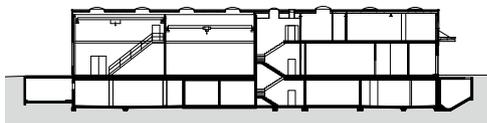
Büro 349 GmbH, Zürich

Bauphysik

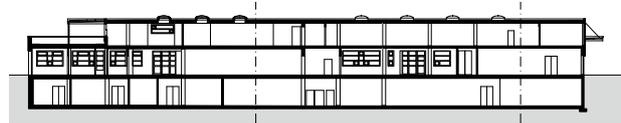
BWS Bauphysik AG, Winterthur

Brandschutz

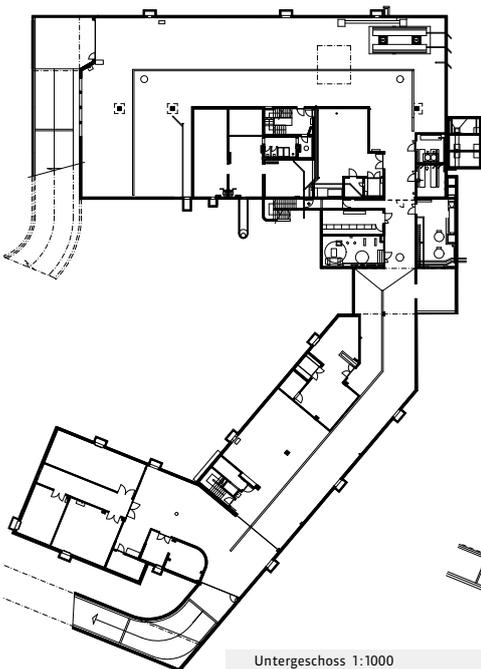
Hunziker Betatech AG, Winterthur



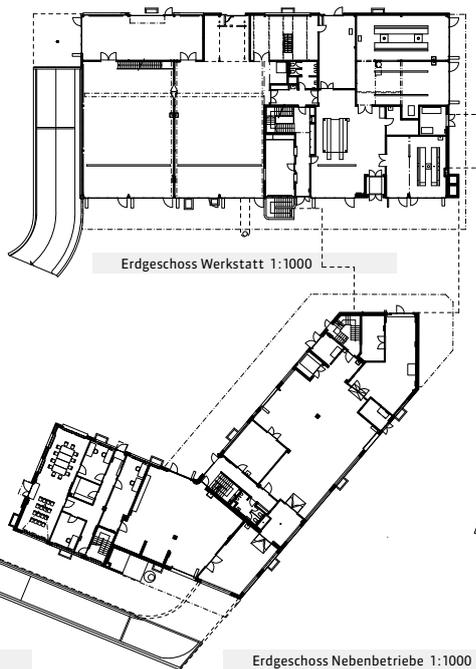
Schnitt Werkstatt 1:1000



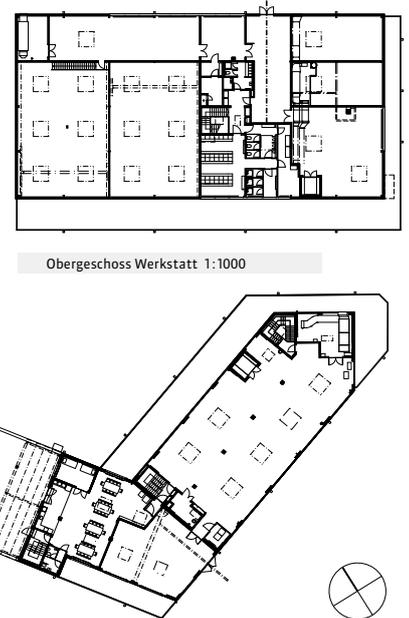
Schnitt Nebenbetriebe 1:1000



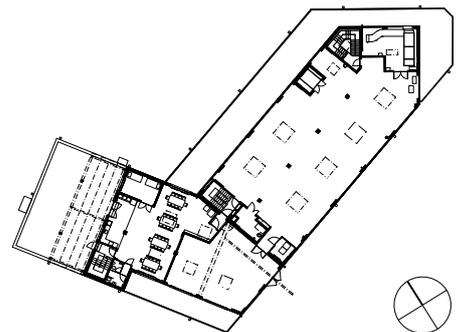
Untergeschoss 1:1000



Erdgeschoss Nebenbetriebe 1:1000



Obergeschoss Werkstatt 1:1000



Obergeschoss Nebenbetriebe 1:1000



Baukostenauswertung

Grundmengen nach SIA 416/SIA d016

Grundstücksfläche, GSF	5 859 m ²
Gebäudegrundfläche, GGF	2 111 m ²
Gebäudevolumen, GV	26 170 m ³
Geschossfläche, GF	6 341 m ²

Erstellungskosten (BKP 1-9) in CHF, inkl. MwSt.

Kostenstand 05.07.2018

1 Vorbereitungsarbeiten	373 000.-
2 Gebäude	6 614 000.-
4 Umgebung	305 000.-
5 Nebenkosten	328 000.-
8 Mieterausbau	52 000.-
9 Ausstattung	118 000.-
Total Erstellungskosten	7 790 000.-

Gebäudekosten (BKP 2) in CHF, inkl. MwSt.

21 Rohbau 1	654 000.-
22 Rohbau 2	1 335 000.-
23 Elektroanlagen	890 000.-
24 Heizungs- und Lüftungsanlagen	776 000.-
25 Sanitäranlagen	405 000.-
26 Transportanlagen	122 000.-
27 Ausbau 1	670 000.-
28 Ausbau 2	390 000.-
29 Honorare	1 372 000.-
Total Gebäudekosten	6 614 000.-

Kostenkennwerte in CHF

Gebäudekosten/Gebäudevolumen, BKP 2/GV	253.-
Gebäudekosten/Geschossfläche, BKP 2/GF	1 043.-

Energiekennwerte Werkstatt

Energiebezugsfläche	1 784 m ²
Gebäudehüllzahl	1.86
Heizwärmebedarf	64 kWh/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	6.95 kWh/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	42.6 kWh/m ² a
Energiekennzahl EL (Beleuchtung)	19.86 kWh/m ² a
Wärmeerzeugung	Fernwärme

Energiekennwerte Nebenbetriebe

Energiebezugsfläche	1 634 m ²
Gebäudehüllzahl	1.86
Heizwärmebedarf	53 kWh/m ² a
Warmwasserbedarf (Wärme)	6.95 kWh/m ² a
Gewichtete Energiekennzahl	35.9 kWh/m ² a
Energiekennzahl EL (Beleuchtung)	18.51 kWh/m ² a
Wärmeerzeugung	Fernwärme

Baudokumentation 18.003

Objektadresse: Obermühlestrasse 5, 8400 Winterthur
Bezugsquelle: Amt für Städtebau Winterthur,
Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur, 052 267 54 62

